

檔 號：  
保存年限：

## 雲林縣政府 函

地址：640201雲林縣斗六市雲林路2段515  
號

承辦人：王藝淑

電話：05-5522733

傳真：05-5349468

電子信箱：ylgh55127@mail.yunlin.gov.  
tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國110年2月8日

發文字號：府地發一字第1102706975號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

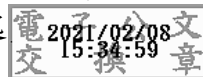
附件：

主旨：檢送「本縣市地重劃委員會110年度第1次會議」會議紀錄  
乙份，請查照。

說明：依據本府110年1月8日府地發一字第1102705107號開會通知  
單續辦。

正本：曾主任委員元煌、黃副主任委員凱達、陳委員建元、吳委員彩珠、蔡委員翼如、  
鄭委員明安、孫委員綿凰、汪委員令堯、李委員俊興、張委員政國、林委員長  
造、吳委員芳銘

副本：興利工程顧問股份有限公司、雲林縣斗六市中華自辦市地重劃區重劃會、雲林縣  
斗南鎮文安自辦市地重劃區重劃會、本府地政處



雲林縣政府 110/02/08



1102707541

## 雲林縣市地重劃委員會

### 110 年度第 1 次審查會會議紀錄

壹、時間：110 年 1 月 14 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、地點：本府第二辦公大樓 3 樓會議室(五)

參、主持人：曾主任委員元煌(黃副主任委員凱達代理)

(依據雲林縣市地重劃委員會設置要點第 5 點規定，本會會議由主任委員召集，並為會議主席，主任委員不能出席時，由副主任委員為主席，副主任委員不能出席時，由主任委員指定委員一名擔任主席。)

紀錄：王藝淑

肆、出席委員及出(列)席單位、人員：詳簽到簿

伍、業務單位報告

本府辦理雲林縣斗南鎮小東市地重劃區重劃作業，為後續市地重劃土地分配作業需要，依《市地重劃實施辦法》第 30 條及第 31 條相關規定，研擬重劃後土地最小分配面積（含小地主配地原則）及各街廓面寬標準、土地分配原則（調整分配原則、集中分配原則）、抵費地大街廓規劃設計及安置計畫（共計 4 項提案）；以及斗六市中華自辦市地重劃區重劃會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定申請核准實施市地重劃、斗南鎮文安自辦市地重劃區重劃會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 20 條規定申請核定擬辦重劃範圍等 2 項提案，以上公辦重劃 4 項提案、自辦重劃 2 項提案，共計 6 項提案，爰召開市地重劃委員會審議，俾利辦理後續重劃作業相關事宜。

## 陸、審議事項

### 【提案一】

#### 案由：

依《市地重劃實施辦法》第 30 及 31 條規定，研擬重劃後土地最小分配面積及各街廓面寬標準及小地主配地，以作為重劃區內所有權人土地分配之準據，提請審議。

#### 說明：

- 一、依《市地重劃實施辦法》第 30 條及 31 條第 1 項第 2 款規定辦理。
- 二、本重劃區土地總面積為 45.6832 公頃，公共設施用地負擔比率及費用負擔比率分別為 27.27% 及 16.3%，土地所有權人平均重劃負擔比率約為 43.57%。
- 三、本案都市計畫土地使用分區管制要點係依「擬定高速公路斗南交流道附近特定區計畫(整體開發範圍(附四))細部計畫」內容辦理，因未規範最小開發規模，故以《雲林縣畸零地使用自治條例》為基礎，並視各街廓土地使用及土地分配情況，擬定本重劃區重劃後土地之最小分配面積及面寬標準，說明如下：

- (一)、《雲林縣畸零地使用自治條例》之工業區一般建築用地基地寬度與深度規定：

| 使用分區或使用地別           |        | 丁種建築用地<br>及工業區 |
|---------------------|--------|----------------|
| 基地情形(公尺)            |        |                |
| 正面路寬 7 公尺以下         | 寬度(公尺) | 7              |
|                     | 深度(公尺) | 16             |
| 正面路寬超過 7 公尺至 15 公尺  | 寬度(公尺) | 7              |
|                     | 深度(公尺) | 16             |
| 正面路寬超過 15 公尺至 25 公尺 | 寬度(公尺) | 7              |
|                     | 深度(公尺) | 16             |

|              |         |    |
|--------------|---------|----|
| 正面路寬超過 25 公尺 | 寬度 (公尺) | 7  |
|              | 深度 (公尺) | 16 |

資料來源：《雲林縣畸零地使用自治條例》

(二)、全區最小分配面積標準：

本案全區最小分配面積標準係考量全區分配之街廓深度，由街廓深度相對較淺之 M2 街廓(約 30.16 公尺)、並按雲林縣畸零地使用自治條例規定之工業區一般建築用地最小面寬(7 公尺)進行計算，其重劃後最小分配面積為 211 平方公尺(不包含街角地)。

(三)、小地主土地分配原則：

以下兩類型(A、B)之土地所有權人得於規定期限內申請分配土地，本府將視 K3、L3、M1、M2 街廓配餘地之分布狀況受理分配申請：

(A) 已達重劃區內最小分配面積標準二分之一之小地主。

(B) 同時兼具下列條件之小地主：

- ◆ 重劃區內之合法建築物無法申請保留需拆除。
- ◆ 重劃區內無法配得一塊可建築土地。
- ◆ 重劃公告半年前具有居住事實及營業事實。

(居住事實：重劃公告半年前已設籍、查估時存在廚房、衛浴、寢具等設備；營業事實：營業稅、水電費繳納等證明)

(四)、各街廓最小分配面寬標準：

經過全區申請保留建物、土地所有權人持有土地面積區間、分配街廓深度等條件之綜合評估，並考量工業區各街廓未來土地使用之效益，本案將依據不同街廓深度條件訂定 7 公尺、10 公尺 及 15 公尺之最小分配面寬標準(街廓深度越深者，最小面寬訂定越寬)；在盡可能貼近未來實際

土地使用者各類規模與業種需求同時，亦能避免原位次分配土地所有權人因重劃後配回土地過於狹長而不利使用之情形。

### 【提案一】委員審議意見

#### 1. 委員一

請問本案都市計畫的建築退縮有特別規定嗎？另外，角地是否亦有注意到相關退縮規定？

#### 2. 委員二：

想了解本案的土地權屬關係，是否有公有土地抵充？

#### 3. 委員三：

簡報中提到未達最小分配面積之地主有 74 人(地歸)，而達到最小分配面積 1/2 者則可申請分配 K3、L3、M1、M2 四個街廓的配餘地，想請問以上街廓是否可以容納這些地主？

#### 4. 委員四：

在既有法令允許的情況下，應考量區內更多土地所有權人的權益，故建議可依《雲林縣畸零地使用自治條例》針對工業區一般建築土地之規範，作為該提案最小開發規模（面寬 7 米、深度 16 米）。

### 業務單位回覆：

1. 本案係遵照「擬定高速公路斗南交流道附近特定區計畫(整體開發範圍(附四))細部計畫」土地使用分區管制要點之道路境界線退縮規定進行土地分配，而各街廓角地亦有預留建築基地退縮之空間。
2. 依重劃計畫書公告時所載，私有土地所有權人數 459 人，公有土地所有權人數 2 人(中華民國與斗南鎮)，本案原公有道路、溝渠、河川等土地抵充面積共計約 1.1 萬平方公尺。
3. 本案未達最小分配面積之地主中僅 14 人達最小分配面積 1/2 標準，按法令規定其餘小地主(60 人)若無申請與其他地主合併分配，則無法於區內配得一塊可建築土地；未來地政處仍會積極媒合有意願合併分配之小地主，使其共享市地重劃效益。
4. 本府建設處於去(109)年 11 月召開「小東用地需求說明會」，針對工業區廠商進行土地需求調查，將其土地需求的深度、寬度及面積等資料統整後，報告顯示大多數廠商需求之工業區土地面積(500~2000 坪)及面寬(30 米至 50 米)皆偏大，是以，為兼顧現行區內土地所有權人權益與未來使用發展權衡下，本案擬採上述說明相關分配標準。

### 決議：

本案經出席委員討論後全數同意，照案通過。

## 【提案二】

### 案 由：

依《市地重劃實施辦法》第 31 條規定，研擬重劃後土地分配原則，提請審議。

### 說 明：

一、依《市地重劃實施辦法》第 31 條第 1 項及第 3 項規定辦理。

二、土地調整分配原則(1-1、1-2)：

重劃前土地無法於原街廓分配(1-1)，或位於重劃後公共設施用地及加油站專用區(1-2)者，應於不影響街廓內原有土地分配位次情況下進行調整分配，其分配街廓依序由同類型使用分區調整分配為原則，依下列區位順序調配至其他街廓：

- (一)、調整至同類型使用分區之街廓。
- (二)、臨相同道路之街廓。
- (三)、調整至臨相同路寬之街廓。
- (四)、調整至次一級路寬之街廓。
- (五)、仍無法調整分配者，則視全區土地分配情形調整。

三、土地集中合併分配原則(2-1、2-2)：

- (一)、考量區內合法建築物坐落情形，按該合法建築物範圍辦理原位置分配(2-1)；另為維持營運中主要生產及營業設備所在建物完整性，於不妨礙都市計畫、重劃工程與土地分配情況下，建物所有權人重劃範圍內其餘土地及區內其他土地所有權人土地得集中分配於該建物座落街廓(需完成土地合併分配申請同意書申請)。
- (二)、考量重劃前區內部分所有權人原持有土地狹長且零散，若依原位次分配恐造成重劃後土地散布各處、不利使用。為實踐本案使用分區(乙種工業區及產業專用區)之功能，若

同一土地所有權人或申請合併之土地所有權人於重劃區內持有數宗土地且分布於不同街廓(2-2)，本案將採取下列原則進行分配：

1. 持有土地內有部分土地未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向分配面積較大者集中合併分配。如持有土地可分配之面積皆已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，在不影響該街廓原位次土地分配情況下，得向其一土地位處之街廓集中合併分配；若集中合併街廓之原位次所有權人已受影響時，仍應以逐宗個別分配原則進行分配。
2. 若全部集中分配已影響該街廓其他原位次土地分配，或面積過大致無法全部集中分配於同一街廓者，則以重劃後土地宗數較少之方案為優先考量。
3. 若土地所有權人對於集中分配結果有異議，仍回歸原位次分配之。

## 【提案二】委員審議意見

### 1. 委員一：

請問土地集中合併分配原則 2-2 的三項原則是否有先後順序？另外，2-2 的第 3 項應該要加入「已達該街廓最小分配面積且不影響原位次土地所有權人的情況下，才可以回歸原位次分配」的字眼，否則此項原則的訂定效益不大。

### 2. 委員二：

有關於 2-2 的第 3 項原則，如果已經到「分配結果」階段有地主提出異議，那還有空間讓提出異議之地主回歸原位次嗎？另外，2-2 的第 3 項原則若要回歸原位次分配應要附帶條件。



### **業務單位回覆：**

1. 針對 2-2 的土地分配原則是先有先後順序的，其順序如簡報呈現，本案將分散的土地集中合併至某一街廓為大原則；若合併至某一街廓已影響該街廓原位次地主，則調整為土地宗數較少之方案；倘地主不接受上述分配原則，仍回歸原位次分配之。
2. 本案未來將辦理為期兩天的土地分配草案說明會，說明土地分配草案成果，讓土地所有權人了解市地重劃土地分配流程、重劃後土地分配基本原則，並聽取意見作為檢討、調整分配結果之參考。故有關 2-2 的第 3 項原則「分配結果」字眼，本案將修正為「土地分配草案說明會之分配結果」，使原則訂定更加精準。

### **本案修正方向：**

本案 2-2 第 3 項原則之調整內容：若土地所有權人對土地分配草案說明會之分配結果提出異議者，於已達該街廓最小分配面積時，仍回歸原位次分配之。

### **決議：**

本案經出席委員討論後全數同意，按委員意見修正後通過。

### 【提案三】

#### 案 由：

依《市地重劃實施辦法》第 31 條第 3 項規定，針對本縣之產業需求進行大街廓規劃，提請審議。

#### 說 明：

- 一、為配合縣府農業處整體建設（畜產冷鏈物流加工園區）及產業需求，依市地重劃實施辦法第 31 條第 3 項規定，與原位次地主協調後調整相關土地分配位置至其他街廓，針對雲林縣斗南鎮小東市地重劃區分配街廓示意圖之 D1 及 D2 區進行大街廓規劃，將 D1 及 D2 兩區留設為抵費地。
- 二、大街廓規劃協調後調整分配原則：在不影響原位次土地所有權人分配之情況下，調整分配位次不受《市地重劃實施辦法》第 31 條第 1 項及本案土地調整分配原則限制。

### 【提案三】委員審議意見

#### 1. 委員一：

「抵費地大街廓規劃」感覺為一般性的討論，不過簡報聽起來應是特別針對 D1、D2 街廓作大街廓規劃，而不是有一塊抵費地要作大街廓規劃；另外，提案說明或許可以稍作修正，觀點應帶出更高的層次，例如：「在雲林縣政府經濟發展政策下發展物流相關產業，需要街廓相對完整的土地。」，在這樣的情況下與原位次地主協調分配位置將更具公益與正當性。

#### 2. 委員二：

目前此提案需要調整的原位次私有地主皆位於產業專用區，其調整位置應顧及其權益，若調整至條件較優之區段，地主可接受度應會提高，給業務單位做參考。

### **業務單位回覆：**

謝謝委員的建議，本府將強化此提案緣由，並使提案內容更加明確。地政處將本案提請審議係為交代清楚 D1、D2 街廓因本縣政策推動而有調整分配之必要，避免其他街廓土地所有權人質疑本市地重劃案之公平性；再者，本提案僅針對 D1、D2 此兩塊街廓進行大街廓規劃，選擇此街廓之原因如下：原位次私有地主數量最少、該區早期多為公墓用地，考量大多數地主皆不願意分配於此區周邊，故將此區作為大街廓規劃之對象。

### **本案修正方向：**

本案將依委員建議之條件，與該街廓原位次所有權人協調後調整其土地區位，並補充該提案更具公益及正當性之政策論述。

### **決議：**

本案經出席委員討論後全數同意，按委員意見修正後通過。

## 【提案四】

### 案 由：

本案針對區內既存合法建物因無法申請保留而拆除後，無法繼續居住及營業之土地所有權人擬定安置計畫，提請審議。

### 說 明：

一、重劃區範圍內既存合法建物因無法申請保留而拆除後，若該所有權人持有之土地於重劃後無法配回一塊可建築土地而導致無法繼續居住及營業，本案得視土地分配情況，使符合安置計畫條件之土地所有權人透過繳納差額地價方式於區內配得一塊可建築土地。

二、安置計畫相關條件如下：

(一)、重劃區內之合法建築物無法申請保留而需拆除。

(二)、重劃區內無法分配得一塊可建築土地。

(三)、重劃公告半年前具有居住事實及營業事實。

— 居住事實：重劃公告半年前已設籍、地上物查估時存在廚房、衛浴、寢具等

— 營業事實：營業稅、水電費繳納等證明

三、符合上開條件者，土地所有權人得於規定期限內申請安置計畫，本府將視重劃區土地分配情況協助申請者配得可建築土地。

## 【提案四】委員審議意見

### 1. 委員一：

目前市地重劃的法令規範並沒有安置計畫，建議仍按照市地重劃之程序原則辦理相關作業。

## 2. 委員二：

建設處提醒此案若決議進行拆遷，依法令規定需要申請拆除執照，否則將受到罰款。

## 3. 委員三：

想請問該重劃區有幾位地主符合此提案條件？提案的對象是指土地所有權人、房屋所有權人（或設定地上權），還是需同時兼具土地及房屋之所有權人？

## 4. 委員四：

若拆除重劃區內建築物後結構會有安全之虞，或許可以參考類似一併徵收的概念，朝整棟建築物(重劃區內與區外)皆納入拆遷補償之機制進行操作。

## 5. 委員五：

可以將此提案與提案一結合，讓此提案之土地所有權人在特殊情況(條件)下也可以透過增配方式取得一塊可建築土地，故建議此提案仍可保留，惟內容應移至提案一合併論述。

## 業務單位回覆：

1. 謝謝委員的建議，本案遵照辦理。
2. 謝謝委員的建議，本處會提醒申請人留意規定。
3. 檢視本案全區合法建築物的所有權人，並無設定地上權之情況；另外，本提案設定對象應需同時兼具「土地及建物」所有權人之身份，而全區符合本提案三項條件之所有權人僅有1人。
4. 本處業已辦理整棟建築物(含重劃區內及區外)補償之評估，本案係委託專業公正第三方(台灣省土木技師公會)針對該案建物部

分拆除後整體結構做安全評估，鑑定報告指出本案建物部分拆除後結構安全疑慮甚大，故本案地上物係給予整棟補償。

5. 此案符合條件之土地所權人之土地及其地上物，因市地重劃區內劃設計畫道路而被拆分兩部分，導致重劃區內之土地未達最小分配面積而無法配得一塊可建築土地，且其地上物亦無法申請保留；考量此案為合法建築物且已具營業使用之登記，故希望藉由此提案減輕利害關係人之損失，本府將調整此提案之論述方向，並以委員建議為執行基礎。

#### **本案修正方向：**

茲因「安置計畫」在市地重劃作業之操作上並非常態，爰將提案四之內容統整後併至提案一，擬定一套符合現行法令標準之原則。

#### **決議：**

本案經出席委員討論後全數同意，按委員意見修正後通過。

## 【提案五】

### 案 由：

雲林縣斗六市中華自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃，提請審議。

### 說 明：

- 一、 本案經中華重劃會109年7月16日第三次會員大會提請審議重劃計畫書草案，本區總面積共0.4104公頃，私有土地總人數共10人，同意人數共9人，同意人數比率為90%，同意面積共0.3980公頃，同意面積比率為96.98%，按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條規定：「會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一同意行之。」照案通過。
- 二、 經中華重劃會依109年10月17日中華自劃字第109010005號函檢送重劃計畫書草案及相關書圖向本府申請核准實施市地重劃。
- 三、 按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條第1項規定：「直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知利害關係人舉辦聽證……」，故本府於109年12月22日於本府第一辦公大樓第一會議室舉辦「雲林縣斗六市中華自辦市地重劃區聽證會議」，於公告期限(109年12月11日前)內計0人登記聽證會議現場陳述意見，0人登記陳述書面意見，並於109年12月25日連同簡報及錄影公開於本府地政處網站。
- 四、 按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條第2項規定：「……直轄市或縣(市)主管機關應以合議制方式審議第二十五條第一項申請案件，並應以公開方式舉行聽證，斟酌全部聽證之結果，說明採納及不採納之理由，作為准駁之決定。經審議符合規定者，應核准實施市地重劃，核准處分書應連同重劃計

畫書、聽證會紀錄及合議制審議紀錄，送達重劃範圍全體土地所有權人及以之利害關係人，並於機關公告欄及網站公告；不予核准實施市地重劃者，應敘明理由駁回。……」，故擬將案附重劃計畫書草案、相關圖冊、陳述意見書及聽證會議紀錄等相關文件送至市地重劃委員會審議中華重劃會申請核准實施市地重劃案。

### **【提案五】委員審議意見**

1. 委員一：本重劃區共計 10 人，只有 9 人同意，不同意的 1 人是甚麼原因？
2. 委員二：本重劃計畫書範圍示意圖，溝渠部分不是納入重劃範圍，惟框線範圍有含到溝渠部分，這部份建議計畫書內容予以修正。
3. 委員三：關於黃偉倫跟理事會籌措經費乙事，是否有簽訂文件或承諾？理事會是否有通過會員大會？

#### **重劃會回覆：**

1. 不同意 1 人是因地主人在國外無法回國而無法取得同意。
2. 針對籌措經費部分在章程裡面有記載，章程是經過會員大會通過，這部分不用再另外簽訂協議。

#### **本案修正方向：**

計畫書範圍示意圖內容按委員建議予以修正，另有關理事會籌措經費一節，應以重劃會決議為準據。

#### **決議：**

本案經出席委員討論後全數同意，按委員意見修正後通過。



## 【提案六】

### 案 由：

本縣斗南鎮文安自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃範圍，提請審議。

### 說 明：

- 一、本案經斗南鎮文安自辦市地重劃區重劃會於109年9月8日第二次會員大會提請審議擬辦重劃之範圍，同意人數共16人，同意人數比率為53.33%，同意面積共10,675.97平方公尺，同意面積比率為86.62%，按獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條規定：「會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。」照案通過。
- 二、經斗南鎮文安自辦市地重劃區重劃會依109年12月8日文安自劃字第1091208001號函向本府申請核定擬辦重劃範圍，本府於109年12月16日府地發二字第1090128633B號公告並依府地發二字第1090128633A號函通知土地所有權人及利害關係人於110年1月5日前以書面向本府陳述意見，截至110年1月5日，本府未收到任何陳述意見。
- 三、另於110年1月7日邀同本縣斗南鎮公所、斗南鎮文安國民小學、財政部國有財產署、開發單位及本府相關單位人員辦理實地勘查，本重劃區範圍總面積為1.2362公頃，重劃範圍之四界：東以10公尺北辰路西側及6公尺商業區東側為界、西以文安國小東側為界、南以10公尺計畫道路南側為界、北以15公尺文安路南側為界。

## **【提案六】委員審議意見**

### **1. 委員一：**

本案都市計畫變更業經縣府報請內政部都市計畫委員會第 960 次會議同意展延開發期程三年在案，仍請重劃會積極辦理完備本案有關擬定細部計畫法定程序作業。

### **2. 委員二：**

本案重劃範圍套繪地籍圖請再確認西南側文安段 598 地號之使用範圍。

### **重劃會回覆：**

1. 遵照委員建議意見，將配合重劃作業儘速辦理擬定細部計畫法定程序作業。

2. 遵照委員建議意見，另有關本案都市計畫作業範圍，由於尚未完成擬定細部計畫作業，現階段辦理重劃範圍係以經內政部都委會審議過之主要計畫範圍為依據。

### **本案修正方向：**

本案將儘速辦理擬定細部計畫法定程序作業，另重劃區內文安段 598 地號係部份使用，相關圖資將配合修正清楚標示。

### **決議：**

本案經出席委員討論後全數同意，按委員意見修正後通過。

**柒、散會（下午 4 時 30 分）**

## 雲林縣市地重劃委員會 110 年度第 1 次會議簽到簿

一、開會時間：110 年 1 月 14 日（星期四）下午 2 時 00 分

二、開會地點：本府第二辦公大樓 3 樓 會議室(五)

三、出席人員：

| 出席人員       | 簽名  | 出席人員            | 簽名    |
|------------|-----|-----------------|-------|
| 曾主任委員元煌    |     | 本府地政處           | 葉夏伯   |
| 黃副主任委員凱達   | 黃凱達 | 本府地政處           | 王藝淑   |
| 劉委員兼執行秘書登忠 |     | 本府地政處           | 沈玉如   |
| 陳委員建元      | 陳建元 | 本府地政處           | 廖志雄   |
| 吳委員彩珠      | 吳彩珠 | 本府地政處           |       |
| 蔡委員翼如      | 蔡翼如 | 本府地政處           |       |
| 鄭委員明安      | 鄭明安 |                 |       |
| 孫委員綿鳳      | 孫綿鳳 | 興利工程顧問股份有限公司    | 李信慧   |
| 汪委員令堯      | 黃清堯 |                 | 陳昱廷   |
| 李委員俊興      | 賴俊興 | 斗六市中華自辦市地重劃區重劃會 | 黃偉倫 蔡 |
| 張委員政國      | 張政國 |                 |       |
| 林委員長造      | 周太郎 | 斗南鎮文安自辦市地重劃區重劃會 | 周陳成   |
| 吳委員芳銘      | 張文東 |                 | 吳     |